



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 sierpnia 2017 r.

Poz. 4466

Elektronicznie podpisany przez:
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki
Data: 2017-08-04 08:09:09



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.82.2017 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 28 lipca 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1073),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIV/279/2017 Rady Gminy Łodygowice z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Bierna i Zarzeczce.

Uzasadnienie

W dniu 21 czerwca 2017 r. Rada Gminy Łodygowice podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Bierna i Zarzeczce.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), pismem z dnia 26 czerwca 2017 r., znak: OR.0711.20.2017.IK, złożonym do tutejszego organu dnia 28 czerwca 2017 r., Wójt Gminy Łodygowice przekazał organowi nadzoru uchwałę Nr XXIV/279/2017 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem dokonania jej oceny zgodności z prawem.

W dniu 24 lipca 2017 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

W trakcie oceny legalności uchwały Nr XXIV/279/2017, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

1. Stosownie do art. 14 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy jest podstawowym narzędziem regulacji zagospodarowania przestrzennego. Zawiera przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie przeznaczenia terenów, ich zagospodarowania oraz warunków zabudowy, stanowiących bezpośrednią podstawę do wydawania m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę. Z tego też względu jego przepisy powinny być na tyle precyzyjne i szczegółowe, by nie budzić wątpliwości interpretacyjnych przy wydawaniu decyzji administracyjnych, opartych na tych zapisach. Pamiętać należy przy tym, że plan miejscowy określa przede wszystkim przeznaczenie terenu – art. 4 ust. 1 u.p.z.p., a tym samym przesądza o ograniczeniu prawa własności. Dlatego też, wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z ustaleń planu, powinny być ścisłe, by nie rodzić niepewności, co do możliwości zagospodarowania terenu w sposób wskazany w planie.

Badając przedmiotową uchwałę, organ nadzoru stwierdził, że nie spełnia ona tych kryteriów.

Stosownie do § 1 ust. 3 pkt 1 badanej uchwały, za obowiązujące ustalenia planu, należy uznać wskazane na rysunku planu m.in. *nieprzekraczalne linie zabudowy* (lit. q) oraz *granice pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych* (lit. f). W § 6 ust. 2 pkt 2 lit. b uchwały, rada gminy ustaliła, obowiązek pozostawienia wolnych

od zabudowy pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych o szerokości min. 15 m (wskazane na rysunku planu), z zastrzeżeniem lit. c. W przepisie § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c zastrzeżono natomiast, że: „*pasy ochronne, o których mowa w lit. b nie dotyczą terenów zabudowy 3MN/ML, 6MN/ML, 10 MN/ML, w których ograniczenia sytuowania zabudowy wzdłuż cieków wynikają z wyznaczonej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu*”.

Po analizie rysunku planu, organ nadzoru stwierdził, że we wskazanych w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c terenach, zostały wrysowane *granice pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych*, które stosownie do § 1 ust. 3 pkt 1 lit. f uchwały, stanowią obowiązujące ustalenie planu. W takiej sytuacji powstała zatem sprzeczność ustaleń planu, bowiem, normy prawne tej samej uchwały, z jednej strony wprowadzają obowiązujące ustalenie, z którego wynikają ograniczenia w zabudowie – pasy ochronne wolne od zabudowy, z drugiej strony, wskazują, że ograniczenia te jednak nie obowiązują na wybranych terenach. Jeżeli jednak przyjąć, że przepis § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c jest przepisem szczegółowym w stosunku do przepisu § 1 ust. 3 pkt 1 lit. f, to w dalszym ciągu pozostanie sprzeczność **tekstu planu z jego rysunkiem**, na którym na terenach 3MN/ML, 6MN/ML, 10 MN/ML, wyraźnie wkreślono *granice pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych*.

Ponadto, z regulacji § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały wynika, że w/w pasy ochronne nie dotyczą wymienionych terenów zabudowy, z uwagi na fakt ograniczeń sytuowania zabudowy wzdłuż cieków wodnych wynikających - w tych terenach - z wyznaczonej linii zabudowy. Weryfikując rysunek planu, tutejszy organ stwierdził, natomiast, że w terenie 6MN/NL nie wyznaczono w ogóle linii zabudowy wzdłuż cieku wodnego, a w terenach 3MN/ML i 10MN/NL, zrobiono to jedynie fragmentarycznie, w miejscach, gdzie nie wskazano, *granic pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych*. Tym samym, przepis § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c nie ma powiązania z rysunkiem planu, bowiem na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy wzdłuż cieków wodnych, o których mowa w kwestionowanym zapisie. To z kolei jest niedopuszczalne w kontekście przepisu § 8 pkt 2 rozporządzenia, Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 – zwanego dalej: rozporządzeniem), w myśl którego ustalenia rysunku planu i tekstu planu mają być ze sobą jednoznacznie powiązane poprzez zastosowane nazewnictwo i oznaczenia graficzne.

Dodatkowo, norma zawarta w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały jest na tyle nieprecyzyjna, że nie wiadomo, czy w takim razie, wzdłuż cieku wodnego - we wskazanych terenach - na odcinkach gdzie nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązują *granice pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych*, a w związku z tym ograniczenia w zabudowie polegające na zakazie wznoszenia zabudowy, czy też nie.

Mając na względzie, że zarówno wprowadzone uchwałą pasy ochronne wzdłuż cieków wodnych, jak również nieprzekraczalne linie zabudowy, wprowadzające ograniczenie w zagospodarowaniu terenu, a tym samym ograniczenie wykonywania prawa własności, zapis planu nie powinien w tym względzie pozostawiać żadnych wątpliwości interpretacyjnych. Tymczasem regulacje zawarte w § 6 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały, czytane łącznie z § 1 ust. 3 pkt 1 lit. f oraz rysunkiem planu, nie pozwalają określić, jakie są zasady zagospodarowania terenów i sytuowania zabudowy wzdłuż cieków wodnych w terenach 3MN/ML, 6MN/ML, 10 MN/ML, rażąco naruszając tym samym przepis art. 4 ust. 1 i 14 ust. 1 u.p.z.p. Nie jest bowiem oczywiste, w którym miejscu wskazanych terenów, to jest w jakiej odległości od cieku wodnego, może być realizowana zabudowa, a w którym obowiązuje zakaz jej wznoszenia, przy czym jednocześnie nie jest jasne czy zakaz ten faktycznie obowiązuje. Ustalenia tekstu i rysunku planu w tym zakresie są bowiem rozbieżne.

Ponadto, zasady techniki prawodawczej określone w § 25 ust. 1 w zw. z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „*Zasad techniki prawodawczej*” (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 283 – zwanego dalej: ZTP) jasno wskazują, że przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować. Zatem przepisy uchwały powinny być redagowane w taki sposób, nie stwarzać pola do zróżnicowanego ich wykonywania/interpretowania.

2. Wójt gminy zobligowany jest sporządzić projekt planu miejscowego, a następnie przedstawić go radzie gminy do uchwalenia, w zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – o czym stanowi art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Rada gminy uchwała natomiast plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium – stosownie do art. 20 ust. 1. Badając legalność uchwały Nr XXIV/279/2017 organ nadzoru zobowiązany był stwierdzić, że uchwalając przedmiotowy plan nie dopełniono powyższych warunków. Jak wynika bowiem z postanowień studium, tereny oznaczone w miejscowym planie symbolami 5U - 7U – przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, zostały w studium oznaczone symbolem UT i przewidziane na cele terenów zabudowy usług turystyki. W miejscu tym należy przy tym podkreślić, że studium w terenach UT jako kierunki zagospodarowania – funkcja podstawowa – przewiduje wyłącznie tereny usług turystyki, a dopiero jako funkcje dopuszczalną wskazuje tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny zabudowy usługowo - handlowej. Nie oznacza to przy tym, że w związku z wprowadzaniem jako kierunku funkcji dopuszczalnej usługowo - handlowej, możliwe jest całkowicie przeznaczenie w planie miejscowym całych terenów wyłącznie na ten cel. Szczególnie, że przepisami § 19 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy usługowej U, w tym terenów 5U - 7U, ustalono jako przeznaczenie usługi, dopuszczając jednocześnie m.in. handel detaliczny i hurtowy, lokale mieszkalne w budynkach usługowych, obsługę pasażerskiego transportu zbiorowego, czy też nieuciążliwą działalność produkcyjną i wytwórczą prowadzoną w budynku. Jednocześnie uchwałodawca nie określił na jakich zasadach mają być realizowane wskazane dopuszczenia, przez co rozumieć należy, iż mogą one stanowić samodzielną funkcję terenu w ramach U, w tym terenów 5U – 7U, których przeznaczenie studium ogranicza do zabudowy związanej z usługami turystyki.

Wobec powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, że ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenów 5U – 7U, oznaczonych w studium symbolem UT, leżą w sprzeczności z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, przyjętego uchwałą Nr XXV/288/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r.

Niezgodnymi z postanowieniami studium pozostają także przyjęte przez radę gminy wskaźniki zagospodarowania terenów U w zakresie określonego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, który w planie przyjęto na poziomie min. 20%, podczas gdy w studium określa ten wskaźnik na poziomie min. 30%. Co prawda w studium w pkt 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, postanowiono, że granice terenów oraz wskaźniki zagospodarowania mają charakter orientacyjny, co oznacza że mogą podlegać korekcie i uściśleniu w planach miejscowych, ale gdy rozeźnianie warunków środowiskowych, technicznych, prawnych i społeczno – gospodarczych przy opracowywaniu planów miejscowych będzie uzasadniało takie rozwiązanie. W miejscu tym należy natomiast zauważyć, że zarówno z treści planu, jak również z uzasadnienia uchwały Nr XXIV/279/2017, a także z dokumentacji prac planistycznych takie uzasadnienie nie wynika. Ponadto rozbieżność wskaźnika udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, tzn. jego zaniżenie w stosunku do postanowień studium, nie jest w uchwale Nr XXIV/279/2017 sytuacją jednostkową, odnoszącą się jedynie do terenów oznaczonych symbolem U, ale ma także miejsce w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami MU, UT, PU, P, a także ZP.

Szczególnie rażąco naruszono w tym zakresie postanowienia studium w odniesieniu do terenów ZP, dla których studium przewiduje 80% wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej podczas gdy w planie przyjęto go na poziomie 30%.

Mając na uwadze powyższe zarzuty dotyczące niezgodności ustaleń badanego planu miejscowego z postanowieniami studium, należało stwierdzić naruszenia art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p.

3. Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, **minimalną liczbę miejsc do parkowania** w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Dodatkowo § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia, wskazuje na konieczność ustalania zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz określenia wskaźników w zakresie komunikacji, w szczególności ilości miejsc parkingowych, doprecyzowując sposób ich określania.

W § 12 ust. 2 badanej uchwały, Rada Gminy Łodygowice określiła minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w zależności od rodzaju zabudowy, pomijając przy tym zabudowę letniskową, która może być sytuowana w terenach MN/ML, MN, 5U - 7U oraz UT.

Przepisy art. 15 ust. 2 i pkt 3 u.p.z.p. wymieniają materię podlegającą regulacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zarówno obligatoryjną – ust. 2 jak fakultatywną – ust. 3, przy czym obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. musi być dostosowany do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli stan faktyczny, np. brak dopuszczenia terenów pod zabudowę, nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy, ich brak nie będzie stanowić o niezgodności z prawem. Jeżeli jednak powstaje faktyczna okoliczność uzasadniająca dokonanie ustaleń planu w oparciu o przepisy art. 15 ust. 2, ich niedokonanie będzie skutkować naruszeniem zasad sporządzania planu i tym samym nieważnością uchwały.

Nieustalenie w uchwale Nr XXIV/279/2017 obligatoryjnego wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy letniskowej, która w ramach terenów MN/ML, może stanowić samodzielne zagospodarowanie terenów, musi skutkować stwierdzeniem istotnego naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., oraz § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia.

4. Przepis art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 788, ze zm.) definiuje las jako grunt:

- a) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony:
 - przeznaczony do produkcji leśnej lub
 - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - wpisany do rejestru zabytków;
- b) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Dodatkowo w przepisach ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) wskazano, że gruntami leśnymi są grunty:

- określone jako lasy w przepisach o lasach,
- zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Tereny lasów są zatem kwalifikowaną formą zieleni, podlegającą ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Chcąc bowiem przeznaczyć tereny leśne na cele nieleśne, należy, stosownie do przepisu art. 7 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskać zgodę na zmianę ich przeznaczenia.

Regulacją zawartą w § 26 pkt 2 lit. a uchwały, Rada Gminy Łodygowice, dla terenów lasów dopuściła: „*użytkowanie rolnicze, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej*”. Tym samym przyjąć należy, że poprzez wskazane dopuszczenie gmina wprowadziła inne niż leśne przeznaczenie terenu, dopuściła bowiem rolnicze wykorzystanie terenu. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyraźnie wskazuje natomiast różnicę pomiędzy gruntami leśnymi, a gruntami rolnymi. Nie można zatem mówić, iż rolnicze użytkowanie gruntów leśnych, nie stanowi o naruszeniu prawa. Ponadto, jak wskazano w art. 13 ust. 1 ustawy o lasach, właściciele lasów są zobowiązani do trwałego utrzymywania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania, a ustawodawca zastrzegł w art. 13 ust. 2 cyt. ustawy, że zmiana lasu na użytek rolny jest dopuszczalna w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzeb właścicieli i po uzyskaniu zgody na odlesienie.

Zatem wszelka zamiana gruntów leśnych na cele nieleśne, powinna odbyć się zgodnie z przepisami art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz art. 17 pkt 6 lit. c u.p.z.p., czyli poprzez uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przy czym, w szczególności zmiana

przeznaczenia leśnego na cele nieleśne, związane z użytkowaniem rolniczym, powinna być szczególnie uzasadniona.

Tym samym norma prawna zawarta w § 26 pkt 2 lit. a uchwały Nr XXIV/279/2017 stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Organ nadzoru zobowiązany był także zakwestionować przepis § 28 pkt 2 lit. b uchwały, w którym dla terenów 1Z – 12Z – tereny zieleni, poza rolniczym użytkowaniem, terenów, urządzeniami służącymi kulturze fizycznej, ścieżkami edukacyjnymi i obiektami małej architektury, dopuszczono także **zalesienie**. Stosownie do przepisów art. 14 cyt. ustawy o lasach, powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższania produktywności lasu w sposób określony w planie urządzenia lasu. Do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia, m.in. grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych. Wielkość zalesień, ich rozmieszczenie oraz sposób realizacji określa krajowy program zwiększania lesistości opracowany przez ministra właściwego do spraw środowiska, zatwierdzony przez Radę Ministrów. Grunty przeznaczone do zalesienia określa natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalając badany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rada gminy powinna była uwzględnić istniejące lasy, a także uwzględnić potrzebę ich uzupełnienia poprzez wyznaczenie terenów do zalesień, jednak powinna była to zrobić w sposób jednoznaczny, tak by nie budził on wątpliwości, które tereny stanowią lasy w rozumieniu cytowanych przepisów.

Tymczasem wprowadzone brzmieniem § 28 pkt 2 lit. b uchwały, dopuszczenie doprowadziło do sytuacji, w której nie wiadomo, gdzie tak naprawdę będą tereny zieleni nieurządzonej, a gdzie tereny lasów, powstałe w wyniku zalesienia. Jak już wcześniej wskazano tereny lasów są formą zieleni, podlegającą ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i wszelka inna forma ich użytkowania niż leśna, wymaga uzyskania zgody na odlesienie. Zatem pomimo zbliżonej funkcji terenu i sposobu zagospodarowania, nie można dopuścić do sytuacji, w której lasy (tereny zalesień), w rozumieniu ustawy o lasach, są lokalizowane w tych samych liniach rozgraniczających co tereny zieleni. To, bowiem, stoi w sprzeczności do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. z którego wynika, że tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania rozdziela się liniami rozgraniczającymi.

Ponadto należy także zwrócić uwagę, że tereny oznaczone w planie symbolem Z w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice zostały przeznaczone na tereny zieleni nieurządzonej, bez możliwości ich zalesienia.

6. W ramach terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1U – 8U, rada gminy, przepisem § 19 pkt 2 lit. a dopuściła: „*handel detaliczny i hurtowy, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w granicach oznaczonych na rysunku planu*”. Na rysunku planu, jak wynika z jego legendy, granice lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zostały wskazane fioletową przerywaną linią. Po analizie rysunku planu, organ nadzoru stwierdził, że oznaczenie to zostało użyte jedynie w stosunku do terenu 3U, przy czym linia ta przecina jedynie wskazany teren. Z graficznego zapisu planie nie wynika zatem, w której części terenu 3U zabudowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może być sytuowana. Przepis art. 16 ust. 1 u.p.z.p. nie pozostawia natomiast wątpliwości, że plan miejscowy to w pierwszym rzędzie rysunek planu, stanowiący nieodłączną część przepisów gminnych formułowanych w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest graficznym odzwierciedleniem jego ustaleń.

Dodatkowo § 8 ust. 2 rozporządzenia zastrzega, że na rysunku planu stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie rysunku planu miejscowego z tekstem tego planu. Tymczasem zastosowana grafika, mająca zobrazować granice terenów, na których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, to uniemożliwia.

Powyższe z kolei prowadzi do naruszenia przepisu art. 15 ust. 3 pkt 4 u.p.z.p., w myśl którego, w planie, w zależności od potrzeb określa się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Skoro zatem zaistniała przesłanka do wprowadzenia powyższej regulacji do uchwały Nr XXIV/279/2017, to należało to zrobić w sposób jednoznaczny, tak by z planu w sposób ścisły wynikało, gdzie obiekty takie mogą zostać zlokalizowane. Ponieważ z badanej uchwały nie wynika, w której części terenu 3U należy lokalizować wskazane obiekty, nie można zatem uznać także, aby dopełniono wymogu

art. 4 ust. 1 u.p.z.p. Skoro bowiem nie wiadomo w jaki sposób teren może zostać zagospodarowany, nie wypełniono nadrzędnego celu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na określeniu przeznaczenia terenu oraz określeniu sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu 3U. Mając to na względzie organ nadzoru zobowiązany był stwierdzić istotne naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

7. W § 20 ust. 2 uchwały, zawarto regulacje dotyczące terenów usług turystycznych oznaczonych symbolami 5UT i 6UT. W pkt 3 i pkt 4 wskazanego przepisu ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tych terenów w następujący sposób:

- obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 5UT poprzez ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 1KDx oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem 7U,
- obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 6UT poprzez ciąg pieszo-jezdny 2KDx oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami 5U i 5MU

Po analizie rysunku planu, organ nadzoru stwierdził, że przyjęte w planie, stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., zasady obsługi komunikacyjnej terenu 5UT i 6UT są niewłaściwe, bowiem zarówno teren 5UT, jak również teren 6UT, nie graniczą z terenami wskazanymi w § 20 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 uchwały. Tereny te są bowiem oddzielone dodatkowo poprzez teren zieleni o znaczeniu ekologicznym oznaczony symbolem 21ZE. Tymczasem Rada Gminy Łodygowice nie dopuściła możliwości obsługi terenów 5UT i 6UT przez wskazany teren 21ZE, tym samym doprowadzając do sytuacji, w której tereny usług turystyki nie mają, zgodnie z tak przyjętymi ustaleniami planu, zapewnionej obsługi komunikacyjnej.

W miejscu tym należy zauważyć, że dla terenów 5UT i 6UT, rada gminy ustaliła jako przeznaczenie terenu: usługi zakwaterowania rekreacyjnego z zakazem realizacji budynków. Jednocześnie w przepisie § 3 pkt 10 uchwały, usługi zakwaterowania rekreacyjnego zostały zdefiniowane jako usługi świadczone przez pola namiotowe i pola kempingowe.

Stosowanie do przepisu art. 36 pkt 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o usługach turystycznych* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 187, ze zm.) przez kempingi rozumie się obiekty strzeżone, umożliwiające nocleg w namiotach, samochodach mieszkalnych (campobusach) i przyczepach samochodowych, przyrządzanie posiłków, parkowanie samochodów, a także świadczenie usług związanych z pobytem klientów. Jak wskazuje cytowany przepis, lokalizacja pola kempingowego, związana jest ściśle z koniecznością obsługi komunikacyjnej terenu, na którym funkcja taka ma być lokalizowana.

Przyjęte zatem postanowieniami planu zawartymi w § 20 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 regulacje w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 5UT i 6UT, nie tylko nie wypełniają wymogu art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., nie zapewniając obsługi komunikacyjnej terenów usług turystycznych, ale stoją wręcz w sprzeczności z przewidzianym dla tych terenów przeznaczeniem pod pola kempingowe.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia w całości nieważności uchwały Nr XXIV/279/2017 Rady Gminy Łodygowice z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Bierna i Zarzecze*.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 ustawy o *samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapala

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Łodygowice,
- 2) a/a